

Número Nas:	5108478
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

0	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60703002430100
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	7° Golfito
Distrito	3° Guaycará
Señas:	Del parque de La Cuesta, calle a Colorado, 400 m oeste y 900 m norte.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Trescientos Setenta Millones Seiscientos Sesenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 370 666 000,00
Valor de terreno:	₡ 370 666 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Leonardo Rivera Núñez	
	Firma	Perito Interno

**0 Observaciones generales**

- No se registran.

**0 Observaciones importantes**

- No se registran.

**2 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.
- En la homologación la desviación estándar es de 10,2%.

**Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:**

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- a) **Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).
  - b) **Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.
  - c) **Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.
- 2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo
- 3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

## OBSERVACIONES

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Colindancia este: una sección camino en lastre a fincas y resto sin construcciones.

Colindancia oeste: una sección en calle pública, quebrada Cañaza y resto sin construcciones.

El plano no indica punto de amarre, sin embargo por ubicación, cabida y forma la propiedad se puede ubicar.

Debido a los altos precios internacionales del aceite de palma, en la zona se ha presentado un aumento en la deseabilidad de propiedades aptas para desarrollar dicha actividad, presionando los precios de dichos terrenos al alza.

En el terreno se identificó una servidumbre de hecho la cual es utilizada por un colindante para acceder a su propiedad (ver anexo).

En el terreno se identificó una sección de terreno invadida por un colindante (ver anexo).

La finca cuenta con una casa para trabajadores de madera que no cuenta con las condiciones mínimas para ser valorada, además existe una losa de concreto donde existió un galerón o bedega, la cual por su estado de conservación tampoco se valora.

La propiedad se inspeccionó los días 16 y 17 de noviembre 2022.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR		Cod. 8297 V-2021.1						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€615,00						
	# Nas / # Orden:	5108478		Tiene Construcciones?	No							
				Fecha avalúo de referencia:	23/04/2019	Valor en avalúo de referencia:	€297 370 000,00					
VALUADOR	Valuador:	Leonardo Rivera Núñez		Teléfono:	2211-1111, Ext. 61319							
	Empresa:			Correo electrónico:	lerivera@bancobcr.com							
País:		Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	7 Golfito	Distrito:	3 Guaycará				
Señas:		Del parque de La Cuesta, calle a Colorado, 400 m oeste y 900 m norte.										
Latitud (CRTM 05)		940 699 N		Longitud (CRTM 05)		625 591 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 8.50595, -82.85929)				
Hay fincas asociadas?		No										
FINCA	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle		
	1.	24301	0	0	60703002430100	609 372,02 m <sup>2</sup>	6-9621-1973	609 372,02 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA, CEDULA JURIDICA 4-000-000019.	Finca 1		
	Matricula		Orientación	Colindantes de la finca								
1.	24301	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Otra (ver Observaciones)	O	Otra (ver Observaciones)		
Tiene gravámenes o anotaciones?		Si	Inciden en el valor?		No							
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Valoración de bien adquirido.						
Uso actual:		Agropecuario		Comentarios:		Cultivo de palma aceitera (Elaeis guineensis).						
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Área valorada:	609 372,02 m <sup>2</sup>		Mejoras al terreno:		Muros	Calles	Terrazas	Otras:			
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro			Uso de suelo:		Agropecuario		Uso actual coincide con el de la zona?:		Si	
	Topografía predominante:	Plana			Vista panorámica:		No					
	Forma:	Irregular			Punto de amarre:		Ver Observaciones					
	Forma 2:	Otra			Disponibilidad de agua potable*:		Si hay disponible					
	Pendiente:	Plana			Servicio eléctrico*:		Red externa		Pozo	Naciente		
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			Comunicaciones:		TV Cable		Telefono	Fibra óptica		
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla	Paso ▶	Agrícola ▶	Otra (*)
	Cuerpo de agua cercano*:	Quebrada		Distancia:	0 m		Calle al frente:		Lastre			
	Riesgos aparentes:	Ninguno			Deslizamiento	Inundación	Otro					
* Condición más crítica												
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.												
DESCRIPCIÓN DE FINCA	Tip de zona:	Pueblo rural		Rango de elevación (m.s.n.m)		61,0	a	83,0				
	Distancia a centro de población más cercano	La Cuesta se encuentra a 1,3 km.										
	Vías de acceso:	Carreteras terciarias		Calle en lastre.								
	Suelos:	Andisoles: Suelos negros de formación volcánica, con altos contenidos de materia orgánica, de alta productividad natural, de texturas medias, por lo general bien drenados, aptos para la siembra de una amplia gama de cultivos, entre ellos la Palma aceitera.										
	Topografía:	Plana con ondulaciones suaves, con una inclinación promedio de 3%.										
	Agua:	Acueductos y alcantarillados y además la propiedad es recorrida por la quebrada Cañaza.										
	Cercas:	En algunos sectores del perímetro cuenta con cerca a tres hilos de alambre de púas sobre poste vivo.										
Cultivos (adaptación al suelo y la región)	La finca se encuentra cultivada de palma aceitera, la cual presenta un desarrollo adecuado para las condiciones agroclimáticas de la zona.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€370 666 000,00		(Trescientos Setenta Millones Seiscientos Sesenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
	♦Liquidez:	Mediana		Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.								
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	17 de noviembre de 2022			Otras inspecciones:							
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.		Croquis de la finca.						
					Anexo 2.							
					Anexo 3.							

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	560 548,02	650,00			1,00	650,00	364 356 213,00
2	Zona de protección y cobertura forestal	48 000,00	650,00	0,20	Ley forestal 7575 Art. 33.	0,20	130,00	6 240 000,00
3	Invasión de terreno	290,00	650,00	0,00	Incertidumbre legal.	0,00		
4	servidumbre de hecho	534,00	650,00	0,20	Poco aprovechamiento.	0,20	130,00	69 420,00
Área Total (m <sup>2</sup> )		609 372,02						
Total valor de terreno (¢)*							¢	370 666 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Acceso de la finca,  
ubicado al sureste.



Calle pública en lastre  
colindante al sureste.



Calle pública en lastre  
colindante al norte.



Camino interno en lastre  
y plantación.



Quebrada sin nombre y  
zona de protección.



Quebrada cañaza.



Vista general de la finca.



Calle pública en lastre  
colindante al oeste.



Vista general de la  
propiedad.



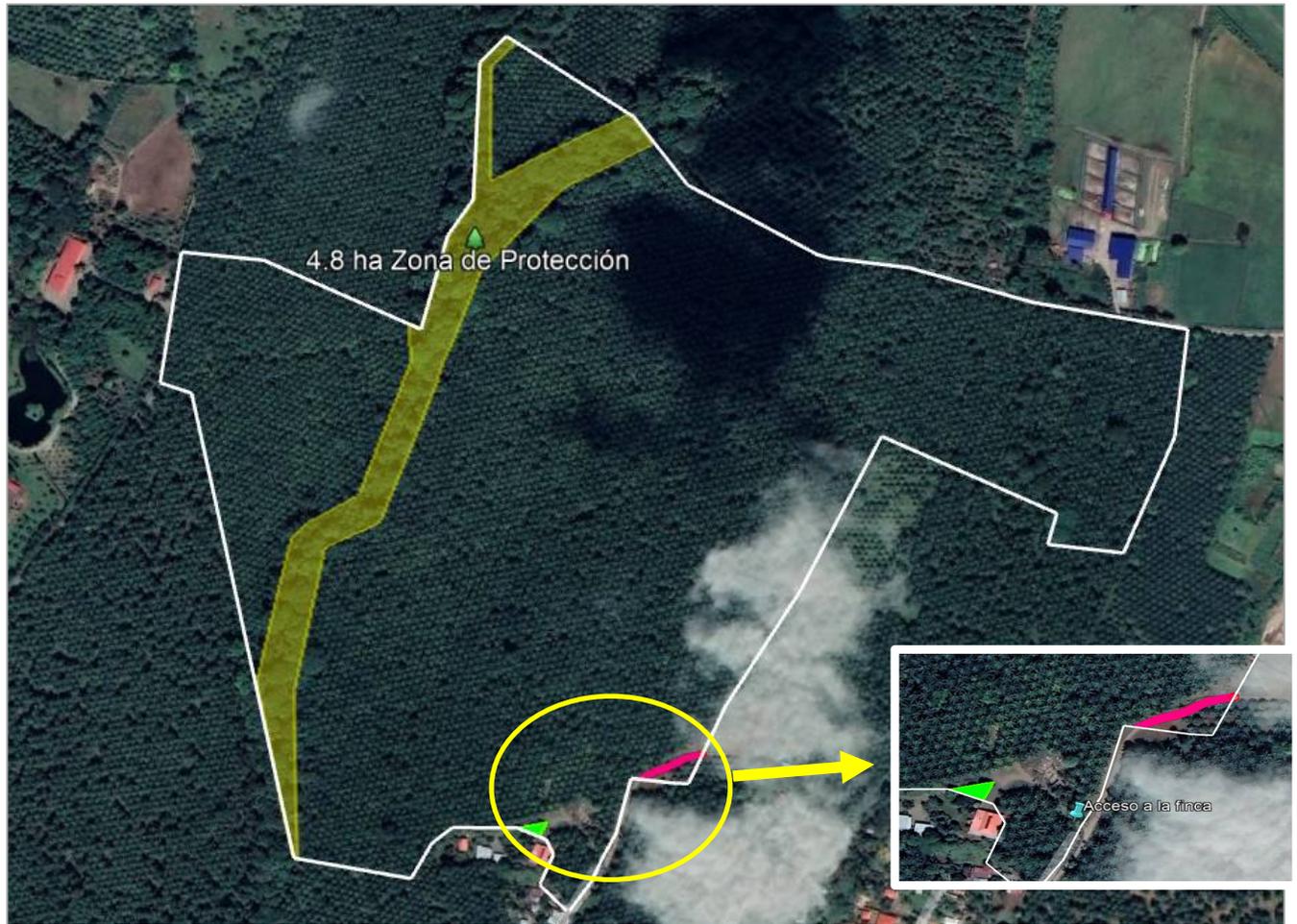
Losa de concreto no  
valorada.



Sección de terreno  
invadida, existe cerca en  
malla.



Casa de madera no  
valorada.



Línea color blanco: delimita la cabida de la finca.

Área color amarillo: sección de zona de protección de quebradas (4,8 ha).

Área color verde: sección invadida por colindante al sur (290 m<sup>2</sup>).

Área color magenta: servidumbre de hecho (534 m<sup>2</sup>).